

## 第5章

# 計画の実現に向けて

## 5.1 都市計画マスタープランの着実な推進

### (1) 都市計画マスタープランの推進体制の強化

---

本都市計画マスタープランに沿ったまちづくりを計画的かつ効果的に進めていくためには、本市においても関係部局が連携しながら施策を推進していく必要があります。

庁内で、本都市計画マスタープランに定められたまちづくりの目標や方針などの認識の共有を図るとともに、各部局間で連携を図りながらまちづくりを進めていけるよう、管理の体制づくりに取り組みます。

### (2) 都市計画マスタープランの進行管理と見直し等

---

#### ①都市計画マスタープランの進行管理

本都市計画マスタープランに沿ったまちづくりを計画的に進めていくため、毎年度、各部局が実施する関係事業の進捗状況を把握し、進行管理と評価を実施します。

また、多様な主体によるまちづくりの推進に資するため、進捗状況に関する市民等への情報公開を市のホームページ等により定期的に行います。

#### ②都市計画マスタープランの見直し等

本都市計画マスタープランは、目標年次が概ね 20 年後の令和 21 年度（2039 年度）と計画期間が長期にわたります。この間、計画の実現のために必要が生じた場合は、実効性を高めるための制度・仕組みづくりや個別の計画・方針などの策定を検討します。

また、災害の発生や新たな感染症リスクの増加のほか、社会経済情勢、国や千葉県 の制度や方針、まちづくりに対する市民のニーズなど本市を取り巻く様々な状況の変化により、まちづくりの目標や方針などを見直す必要が生じたときは、計画の見直しを検討します。

なお、中間年次の令和 12 年度（2030 年度）頃には、まちづくりの進捗状況や関連する上位計画の改定状況などを踏まえながら、計画の見直しを行うことを予定します。

## 5.2 様々な制度を活用したまちづくり

### (1) 基本的な考え方

本都市計画マスタープランの実現に向けて、本市は、多様な主体によるまちづくりを推進するための環境づくりを行う責務があります。そのための本市の役割は、都市基盤<sup>※</sup>の整備からまちづくり活動への参加機会の充実、適切な情報公開に至るまで多岐に渡りますが、まちを開発していく「発展期」から、まちを維持・更新していく「成熟期」へと移行していく本市においては、様々な制度・手法を活用しながら、地区特性に応じた良好な市街地環境の維持・形成に向けた規制・誘導を図ることが、特に重要となります。

このようなことから、本市は、以下に示す都市計画の制度や法令・条例をはじめとする様々な制度・手法を活用したまちづくりを推進します。

### (2) 都市計画の制度の活用

用途地域<sup>※</sup>、特別用途地区<sup>※</sup>などの地域地区<sup>※</sup>や地区独自のまちづくりのルールである地区計画<sup>※</sup>などについて、必要に応じて都市計画の決定・変更を行うとともに、適正な運用を図ります。

#### ①用途地域<sup>※</sup>

用途地域<sup>※</sup>は、土地利用の基本的な枠組みを定めるもので、住居系、商業系、工業系などの13種類に区分され、地域別に建物の用途や建ぺい率<sup>※</sup>、容積率<sup>※</sup>、高さの制限などを定めることができます。本市では、住居系4、商業系2、工業系1の7種類の用途地域<sup>※</sup>を定めていますが、将来の地区特性や人口構造の変化に対応するため、現在の用途地域<sup>※</sup>の検証を行うとともに、必要に応じて見直しを検討します。

#### ②特別用途地区<sup>※</sup>

工業ゾーン(鉄鋼通り・港・千鳥地区)では特別用途地区<sup>※</sup>を地区計画<sup>※</sup>とともに定めて、流通・加工・業務の操業環境を維持してきました。今後も、長期的な視点に立ち、時代の潮流や社会経済情勢の変化に伴う必要な対応を行いながら、良好な操業環境の維持を図ります。

#### ③地区計画<sup>※</sup>

計画的に開発された戸建て住宅地区を中心に、これまで住民発意による地区計画<sup>※</sup>が盛んに策定され、良好な住環境が維持保全されてきました。今後も、良好な住環境の維持保全を図るとともに、人口構造の変化への対応や地区の利便性の観点から、様々な世代や世帯が住みやすいまちの形成に向けて地区住民が主体的に検討できるように支援し、必要に応じて地区計画<sup>※</sup>の決定や変更を行うとともに、決定した地区計画<sup>※</sup>については適正な運用を図ります。

また、密集市街地<sup>※</sup>となっている堀江・猫実元町中央地区<sup>※</sup>については、火災時の延焼拡大を防止するため、市街地の防火区画化<sup>※</sup>を図る必要性が高いことから、建物の不燃化に関する制限を含む防災街区整備地区計画<sup>※</sup>の策定を進めます。

### (3) 法令・条例の活用

---

良好な市街地環境を維持・形成するため、「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」や「浦安市景観条例<sup>※</sup>」などの運用により、適正な規制・誘導を図ります。また、地区住民が将来にわたり安全で安心して住み続けられる良好な市街地環境の維持保全を図るため、大規模な土地利用の転換を伴う開発に際し、「浦安市大規模土地取引行為等に関する条例<sup>※</sup>」に基づき、適正な土地利用を誘導します。

#### ①浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>

一定規模以上の建物の建築などの行為について、計画の事前の届出や周辺住民等への説明に加え、最低敷地面積<sup>※</sup>、緑化、ごみ置き場、駐車場などの整備基準に関する本市との事前協議を義務付けています。今後も、条例の適正な運用により、良好な市街地環境の形成を図ります。

#### ②景観法<sup>※</sup>・浦安市景観条例<sup>※</sup>

一定規模以上の建物の建築などの行為について、「浦安市景観計画<sup>※</sup>」への適合が図られるよう、計画の事前の届出や事前協議を義務付けています。今後も、景観法<sup>※</sup>及び「浦安市景観条例<sup>※</sup>」の適正な運用により、良好な景観の形成を図ります。

#### ③浦安市大規模土地取引行為等に関する条例<sup>※</sup>

これまで、大規模開発に対しては、地区計画<sup>※</sup>での誘導や「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」に基づき、事前協議の段階から標識の設置や近隣説明を義務付け、周辺住民に対し計画の周知を図ってきましたが、この制度だけでは、今後、特に、日の出・明海・高洲地区で見込まれる二次開発<sup>※</sup>による土地利用転換に対する誘導が難しくなってきました。

このため、令和2年（2020年）10月に施行した「浦安市大規模土地取引行為等に関する条例<sup>※</sup>」に基づき、事業者に対し土地取引の段階から必要な指導及び助言を行うとともに、周辺住民に対し早期に情報提供することで、大規模な土地利用の転換を伴う開発に際し、適正な土地利用を誘導します。

## 5.3 公共施設マネジメント

### (1) 基本的な考え方

本市は、「浦安市公共施設等総合管理計画※」において、本市が所有する学校や公民館などの公共施設を「建築資産」、道路、下水道、公園などを「土木インフラ資産」とそれぞれ位置付け、これらを総称して「公共施設等」と呼んでいます。

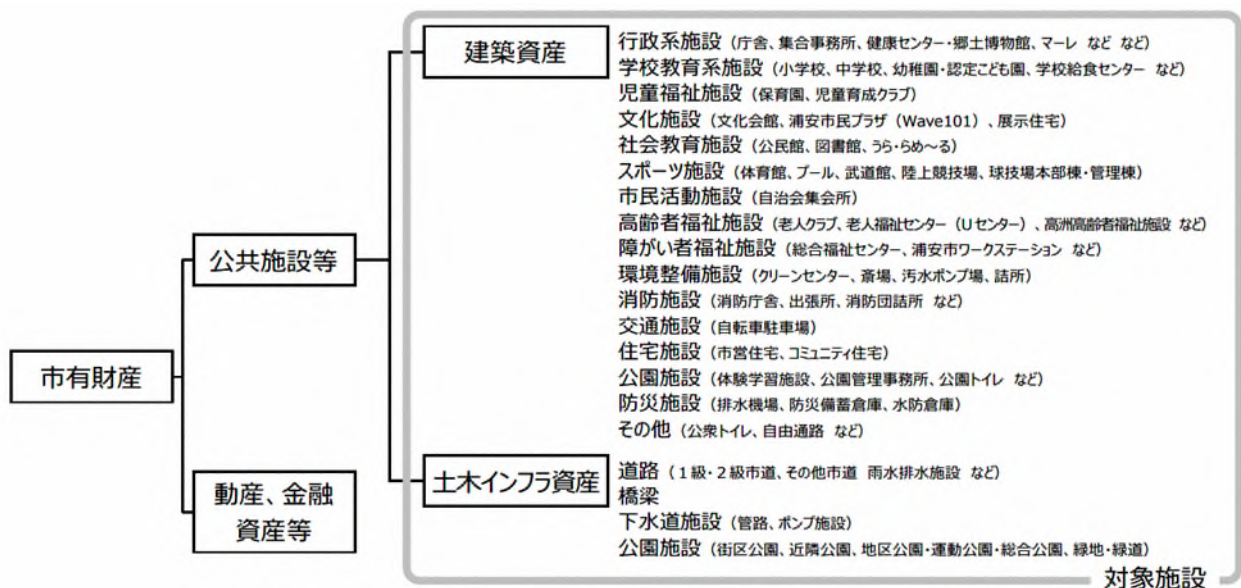
本市の建築資産については、令和2年（2020年）10月末時点で332施設、525棟を有しており、総延床面積は、約49万㎡となっています。防災施設など市民の生命・財産に関わる施設のほか、多くの自治体では住民で維持管理している自治会集会所も建築資産に含み、行政で維持管理していることは、本市の大きな特徴です。

これらの多くは、公有水面埋立事業※により市域が拡大した昭和50年代以降に集中的に整備され、その後40年以上が経過し老朽化が進んでいることから、維持管理・改修・更新に多額の費用がかかることが見込まれますが、土木インフラ資産も含めて、今後も適正な維持管理・改修・更新を行うことにより、公共施設等の機能を適切に確保していく必要があります。

今後、生産年齢人口の減少により税収の伸びが期待しにくい一方で、高齢化の進展に伴う社会保障関連経費の増加が見込まれる中、住民の暮らしを支える公共施設等の機能を安定的に確保し続けるためには、公共施設等の維持管理・改修・更新や運営にかかる費用の縮減や平準化が課題となります。

そのため、本市では、公共施設等の維持管理などに係るマネジメントとして、民間活力を活用するとともに、公共施設等の長期的な保全や利活用などを積極的に推進します。

#### ■参考図：公共施設等の考え方



出典：浦安市公共施設等総合管理計画※（平成29年3月）

## (2) 推進方針

---

### ①建築資産

- ファシリティマネジメント\*により、施設の長寿命化や省エネルギー化、維持管理の効率化などを計画的に推進します。
- 施設の築年数や劣化状況などを勘案しながら、総合的に判断し、計画的に改修や建替えを実施します。
- 施設の大規模改修や建替えなどを検討する際には、総量の縮減を図るため、施設の複合化等もあわせて検討します。
- 点検の充実により、劣化状況等の把握に努め、早期段階での予防的な修繕を実施することで、安全性の確保や機能の保持・回復を図ります。
- 民間事業者のノウハウや技術力を最大限に活用した、より効果的・効率的な運営や維持管理手法の導入を推進します。
- 地区特性や人口構造の変化に伴い、施設の機能の見直しが必要となった際には、機能の再編や再配置などを含めて見直しに取り組みます。また、施設の機能の見直しが必要になった場合に備え、用途地域\*の見直し等を検討します。

### ②土木インフラ資産（道路、橋りょう、下水道、公園）

- 劣化の程度が軽微な段階で適切な対策を実施する予防保全型の管理を行うことにより、各施設の長寿命化を図ります。
- 各施設の健全度や重要度に応じて、対策の優先順位や対策内容を設定し、効率的な修繕・更新を行います。
- 点検の充実により、各施設の損傷を早期に発見し、適切な対策を実施することで、安全性の確保を図ります。
- 耐震対策が必要な施設を選定した上で、耐震補強を順次実施していきます。
- 各施設の特性を踏まえ、長期的な視点から施設総量の最適化を図ります。

## 5.4 多様な主体によるまちづくり

### (1) 基本的な考え方

埋立地における開発が終盤に入り、まちを開発していく「発展期」から、まちを維持・更新していく「成熟期」へと移行していく本市においては、社会環境の変化や少子高齢化の進展などを背景に、都市が抱える課題がますます多様化・複雑化しています。それに伴い、行政需要が増大していくことから、国や千葉県、周辺市区と連携するとともに、行政に加えて市民や企業、大学といった多様な主体が共に考え、相互に補完し合うことが必要になります。

そのため、各主体が主体的に考え、相互に連携し、補完し合う、多様な主体によるまちづくりを推進します。

### (2) 各主体の役割

多様な主体によるまちづくりを推進するため、各主体の役割を次のとおり示します。

#### ①市民

地域の魅力づくりや身近な住環境の維持・向上のために、主体的な取組を行います。

#### ②企業

地域貢献の視点を持って事業活動を行います。

#### ③大学

地域に根差した教育・研究活動を行います。

#### ④行政

政策の推進や多様な主体によるまちづくりのための環境整備を行います。

### (3) 推進方針

#### ①自主的なまちづくりを推進するための下地づくり

都市基盤\*の整備や都市計画制度・法令等の活用による規制・誘導、また適切な情報公開などにより、市民等の多様な主体が自主的にまちづくりを行うための下地づくりを行います。

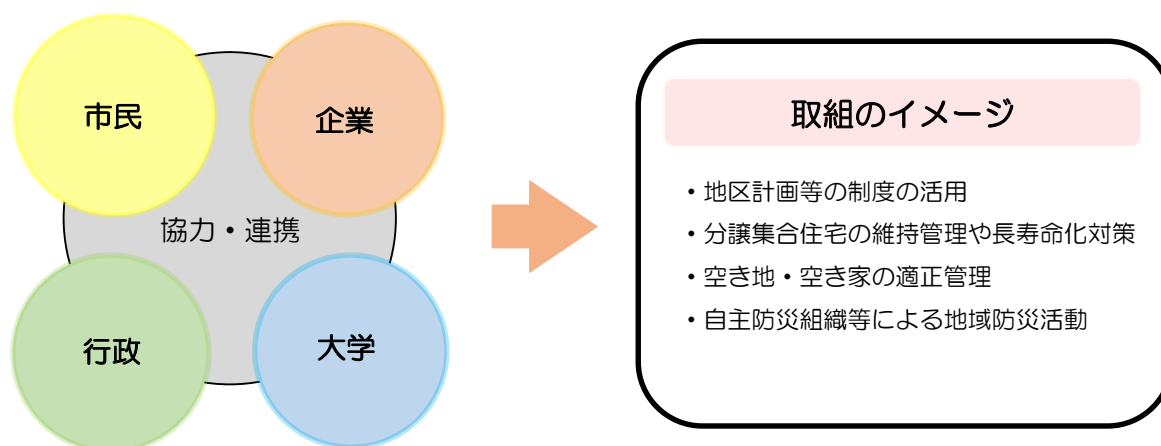
#### ②市政やまちづくりへの市民参加の推進

より多くの市民が市政やまちづくりに参加できるよう、市民参加の機会の充実や参加の促進に取り組むとともに、様々な主体が行うまちづくり活動への支援に取り組みます。

市民と行政が共にまちづくりの当事者であり、パートナーであるという意識を持ち、課題や情報を共有し、共通の目的達成に向け、相互に協力・補完し、まちづくりを行っていくことができるような地域づくりに取り組みます。

「自分たちのまちは、自分たちで良くする」という基本原則のもと、市内で働き、学ぶ人たちを含めた市民、議会及び行政がお互いの信頼関係を築き、協力し合いながら、市民主体のまちづくりを着実に推進していけるよう、諸制度の整備・充実及びその活用の促進を図ります。

多様化・複雑化する地域社会が抱える課題の解決に向け、より広範な分野において、企業や大学などのまちづくりに関わる多様な主体の積極的な連携を図ります。



### ③広域的な連携の推進

市単独では解決が困難な広域的な行政課題等に対応するため、国や千葉県、周辺市区との連携や協力によるまちづくりを推進します。

国や千葉県が行う事業の誘致や導入を図るとともに、国や千葉県の責任において行うべき事業については、迅速かつ適切な対応を要望します。